

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

INGENIEURBÜRO

STROKOWSKY

Dipl.-Ing. (FH)
Peter Strokowsky

Oberer Dorfgraben 57a
55130 Mainz

Tel.: 06131 - 60 25 377
Fax: 06131 - 62 26 115

mail@strokowsky.de
www.strokowsky.de

Amtsgericht Bad Kreuznach
John-F.-Kennedy-Straße 17
55543 Bad Kreuznach

Datum: 23.07.2024
Mein Az.: 2023-5071

Az. des Gerichts: 36 K 90 / 23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im unbelasteten Zustand) für das Erbbaurecht an dem bebauten Grundstück

**55442 Stromberg
Häherweg 16**

über den Verkehrswert (im unbelasteten Zustand) für
den Miteigentumsanteil von 2/32 an dem bebauten Grundstück in

**55442 Stromberg
Häherweg**

**Grundbuch
Blatt**

Stromberg (Hunsrück)
1304
1217

Erbbaugrundbuch Häherweg 16
Häherweg

Gemarkung

Stromberg

Flur

7

Flurstück

431 Häherweg 16

Flurstück

433 Häherweg

**Qualitätsstichtag und
Wertermittlungsstichtag**

01.02.2024

Verkehrswert

Erbbaurecht Flurstück 431
2/32 Miteigentum Flurstück 433

**160.000 €
6.000 €**

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 41 Seiten und 4 Anlagen.
Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

1. Allgemeine Angaben

| | |
|--|---|
| Auftraggeber | Amtsgericht Bad Kreuznach John-F.-Kennedy-Straße 17 55543 Bad Kreuznach |
| Auftrag vom | 20.12.2023 |
| Grund der Gutachtenerstellung | Zwangsversteigerung |
| Anmerkung | Eine Innenbesichtigung der Nebengebäude war teilweise nicht möglich. |
| Objekt | Wochenendhaus mit ca. 110 m ² Wohnfläche 1 - geschossiges Wohnhaus nicht unterkellert Satteldach Fertigarage |
| Lage | laut Kataster: Häherweg 16 laut Grundbuch: Häherweg 12 |
| Mieter/in | Das Objekt steht leer. |
| Zwangsverwaltung | keine Zwangsverwaltung in Abt. II eingetragen |
| Zubehör | keins vorhanden |
| Wertbeeinflussende Belastungen | vorhanden, siehe 6. |
| Altlast | kein Eintrag vorhanden |
| Baulast | Eintrag vorhanden auf Flurstück 433, siehe Anlage 9.4 |
| Gewerbebetrieb | kein Gewerbebetrieb vorhanden |
| Bauauflagen oder Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen | keine bekannt |
| Beschränkungen nach dem WoBindG | keine Beschränkungen |
| Verdacht auf Hausschwamm | Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. |
| Tag der Ortsbesichtigung | 01.02.2024 |
| Teilnehmer am Ortstermin | Gutachter ein Eigentümer |

Wertermittlungs-Grundlagen

Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Altlastenverdacht
Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
Auszug aus der Bauakte
Baurecht
Bodenrichtwert
einschlägige Fachliteratur
Flurkarte
Fotos
Grundbuchauszug
Auszug aus der Kaufpreissammlung
Erbbauvertrag

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Urheberrechtsschutz

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

2.4. Erschließung

| | |
|---|-----------------------------------|
| Erschließungszustand | erschließungsbeitragsfrei |
| Straßenart | Gehweg, als Rettungsweg befahrbar |
| Verkehr | kein Durchgangsverkehr |
| Straßenausbau | Betonsteinpflaster |
| Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung | Strom Wasser Kanalanschluss |

2.5. Amtliches

| | |
|--|---|
| Darstellung im Flächennutzungsplan | W = Wohnbaufläche |
| Festsetzungen im Bebauungsplan | WA = allgemeines Wohngebiet |
| Vollgeschosse | II |
| GRZ | 0,3 |
| WGFZ/GFZ | 0,5 |
| Bauweise | Einzel- oder Doppelhäuser |
| Mögliche Bebaubarkeit | Dachneigung 20° - 40° |
| Altlastenverzeichnis | kein Eintrag vorhanden |
| Anmerkung | Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. |
| Baulastenverzeichnis | F1st 431: kein Eintrag vorhanden F1st 433: Eintrag vorhanden, siehe Anlage 9.4 |
| Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren | Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. |
| Denkmalschutz | - |

2.6. Grundbuch Stromberg

Grundbuch von Stromberg
Blatt 1304 + 1217
Gemarkung Stromberg
Einsicht Das Grundbuch wurde eingesehen.

| Flur | Flurstück | Wirtschaftsart | Größe (m ²) |
|------|-----------|-------------------------|-------------------------|
| 7 | 431 | Gebäude- und Freifläche | 628 |
| 7 | 433 | Verkehrsfläche | 478 |

2.7. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abteilung II Blatt 1304:

Lfd. Nr. 1: Reallast (Erbbauzins) von jährlich 502,40 DM für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks; eingetragen am 08.02.1979

Lfd. Nr. 2: Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks; eingetragen am 08.02.1979

Lfd. Nr. 3: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Reallast auf Zahlung eines neu festgelegten Erbbauzinses für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks; eingetragen am 08.02.1979

Lfd. Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Beheizung nur mit Flüssiggas oder offenem Kaminfeuer); eingetragen am 08.02.1979

Lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerung angeordnet; eingetragen am 06.11.2023

Eintragungen in Abteilung II Blatt 1217:

Lfd. Nr. 11: Zu Lasten jedes Anteils und zugunsten aller jeweiligen Miteigentümer: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft; eingetragen am 15.08.1979

Lfd. Nr. 12: Zu Lasten jedes Anteils und zugunsten aller jeweiligen Miteigentümer: Nutzungsregelung; eingetragen am 15.08.1979

Lfd. Nr. 41: Lastend auf den beiden 1/32 Anteilen Abt. I Nr. 25.1 und 25.2: Zwangsversteigerung angeordnet; eingetragen am 06.11.2023

Anmerkung

Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Baugenehmigung

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Instandhaltungsrücklage

Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge bei einem Eigentumswechsel entschädigungslos übernommen werden.

Von immobilienpool.de bereitzustellen
Weitergabe an oder Verkauf an
Dritte ist untersagt!

3. Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und, soweit vorliegend, Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur als pauschale Schätzung berücksichtigt worden.

3.1. Gebäudebezeichnung: Häherweg 16 lt. Kataster, 12 lt. Grundbuch

3.1.1. Allgemeines

| | |
|---------------------------------|---|
| Nutzungsart | Leerstand |
| Art des Gebäudes | Wochenendhaus |
| Bauweise | freistehend |
| Baujahr | um 1980, keine Bauunterlagen von der Bauverwaltung erhalten |
| Modernisierungsumfang | keine Modernisierung erkennbar |
| Belichtung und Belüftung | zufriedenstellend |
| Allgemeinbeurteilung | Das Objekt ist in einem stark renovierungsbedürftigen Allgemeinzustand. |
| Konstruktionsart | Massivbau |
| Unterhaltungstau | Es besteht erheblicher Unterhaltungstau. |
| Bauschäden und Baumängel | Schimmelbefall Dach undicht Wasserschäden |
| Anmerkung | Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt. |

3.1.2. Ausstattung

| | |
|-----------------------------|---|
| Eingangstür | Kunststoff mit Glaseinsätzen und seitlichen Glaselementen |
| Umfassungswände | Mauerwerk |
| Fußböden | Fliesen |
| Heizung | Zentralheizung |
| Heizung (Details) | betrieben durch Gas |
| Warmwasserversorgung | zentral über die Heizung |

3.1.3. Keller

| | |
|--|--------------------|
| Unterkellerungsart / Fundamente | nicht unterkellert |
|--|--------------------|

3.1.4. Dach / Dachgeschoss

| | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Dachraumausbau | nicht ausbaufähig |
| Treppe zum Dachraum | Deckenluke mit Klapptreppe aus Metall |
| Dachform | zwei Satteldächer |
| Dachkonstruktion | Holzdach |
| Dacheindeckung | Dachziegel |
| Dachrinnen / Fallrohre aus | Metall |
| Dachdämmung | keine vorhanden |

3.1.5. Außenverkleidung

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Außenverkleidung | Rauputz mit Anstrich |
| Sockel | Putz mit Anstrich |
| Kamin | Schieferverblendung |

3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

| | |
|---------------------|--|
| Nebengebäude | Schuppen Gartenhaus (handelsüblich) |
| Außenanlagen | Terrasse Grasfläche Ziergehölze |

3.1.7. Energetische Qualität

| | |
|-----------------------|-----------------|
| Energieausweis | liegt nicht vor |
|-----------------------|-----------------|

3.1.8. **Mieteinheiten**

3.1.8.1. **Einheit: Wochenendhaus**

3.1.8.1.1. **Ausstattung**

| | |
|---------------------------------|--|
| Fläche | ca. 110 m ² |
| Raumnutzung / Grundriss | zweckmäßig |
| Fenster | Kunststoff |
| Verglasung | Isolierverglasung |
| Fensterbänke | Granit |
| Rollläden | Kunststoff defekter Elektroantrieb |
| Innentüren | Holz furnier, teilweise mit Glaseinsätzen |
| Boden | Fliesen |
| Wände | Raufaser Tapete im Bad Fliesen |
| Decken | Holzverkleidung |
| Elektroinstallation | durchschnittliche Ausstattung |
| Heizung | Heizkörper |
| Warmwasserversorgung | über die Zentralheizung |
| Modernisierungsumfang | nicht modernisiert |
| Belichtung und Belüftung | befriedigend |
| Bauschäden und Baumängel | Feuchtigkeitsschäden Schimmel erheblicher Unterhaltungstau |
| Mieter / Mietvertrag | z.Zt. Leerstand |

3.2. Gebäudebezeichnung: Garage

3.2.1. Allgemeines

| | |
|---------------------------------|---|
| Art des Gebäudes | Fertigarage |
| Bauweise | einseitig angebaut |
| Baujahr | um 1980, keine Unterlagen von der Bauverwaltung erhalten |
| Allgemeinbeurteilung | Der Allgemeinzustand kann nicht beurteilt werden, da keine Innenbesichtigung möglich war. |
| Unterhaltungszustand | Es besteht geringfügiger Unterhaltungszustand. |
| Bauschäden und Baumängel | Augenscheinlich sind keine wesentlichen Bauschäden ersichtlich. |
| Anmerkung | Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt. |

3.2.2. Ausstattung

| | |
|--------------------|---|
| Eingangstür | Metallschwingtor |
| Fußböden | Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. |

3.2.3. Dach / Dachgeschoss

| | |
|-----------------|-----------|
| Dachform | Flachdach |
|-----------------|-----------|

3.2.4. Außenverkleidung

| | |
|-----------------------------------|-------------|
| Außenverkleidung | Rauputz |
| Außenverkleidung (Details) | verschmutzt |

3.2.5. Nebengebäude / Außenanlagen

| | |
|---------------------|------------------------|
| Außenanlagen | asphaltierter Vorplatz |
|---------------------|------------------------|

4. Verkehrswertermittlung

Verkehrswertermittlung (im unbelasteten Zustand) für das Erbbaurecht an dem bebauten Grundstück

55442 Stromberg
Häherweg 16 laut Kataster, Häherweg 12 laut Grundbuch

Gemarkung Stromberg

Flur 7
Flurstück 431
Größe 628 m²

Flur 7
Flurstück 433
Größe 478 m²

Wertermittlungstichtag 01.02.2024

4.1. Aufteilung des Grundstücks

Begründung

Eine Aufteilung in Teilgrundstücke ist insbesondere dann sachgemäß, wenn sich auf dem Bewertungsgrundstück Gebäude mit unterschiedlicher Restnutzungsdauer befinden oder diese Gebäude mit zugehörigen Grundstücksteilflächen eigenständig verwertbar (abtrennbar und veräußerbar) sind, oder die marktübliche Grundstücksgröße erheblich überschritten ist.

| Teilgrundstück | Bebaut mit | Größe in m ² |
|----------------------|---------------|-------------------------|
| Häherweg 16 | Wochenendhaus | 628,00 |
| Garage (Anteil 2/32) | Fertigarage | 29,88 |

4.2. Allgemeines

Definition des Marktwerts (§ 194 BauGB)

Der Marktwert ist gesetzlich definiert: "Der Marktwert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten Daten (soweit erstellt und verfügbar) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dergleichen.

Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

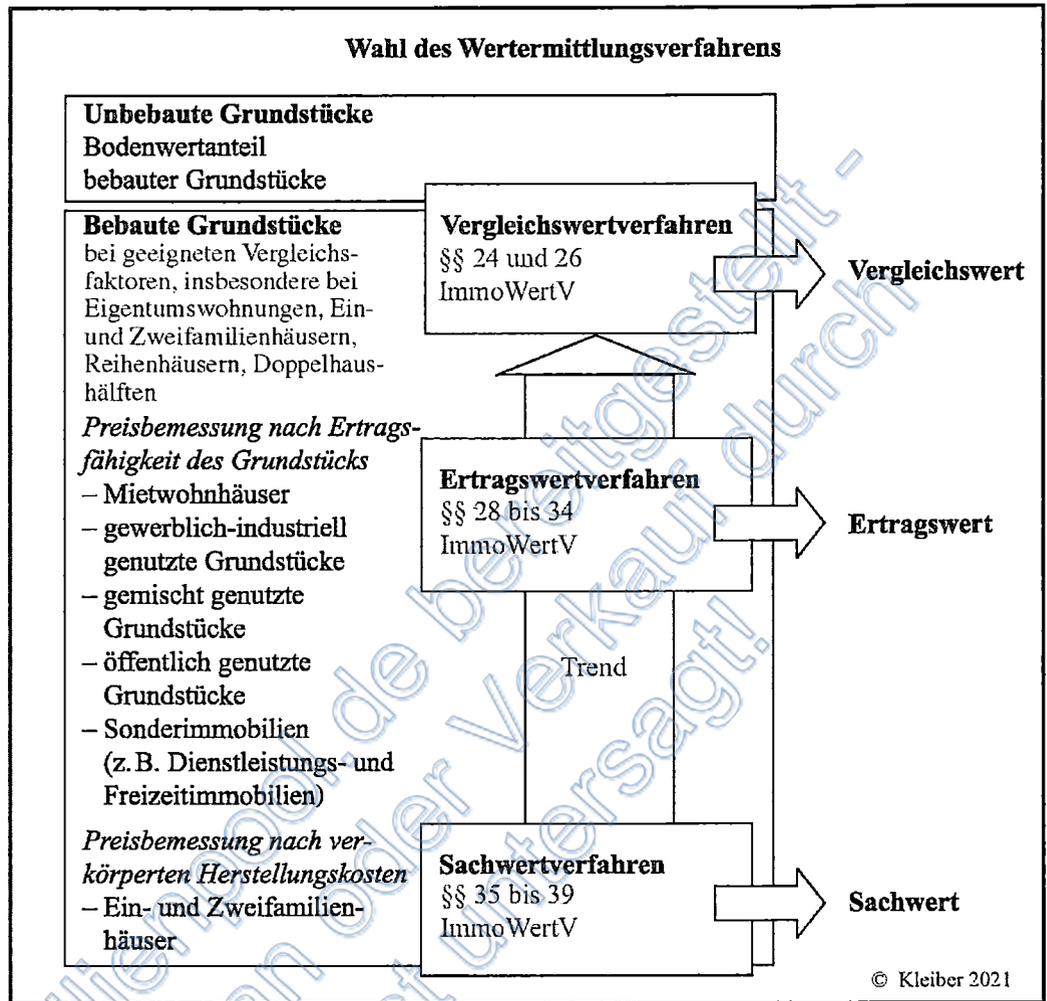
Wertermittlungsgrundlagen

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den

Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.



Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV
© Kleiber 2021

Von immobilien.de beauftragt -
Weitergabe an Oberer Verkauf durch!
Dritte ist untersagt!

4.3. Methodik

4.3.1. Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert
(§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen, ist vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Oftmals ist jedoch eine Vergleichswertermittlung mangels ausreichender und auswertungsfähiger Vergleichspreise nicht möglich. Auch stehen beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten zur Umrechnung und Anpassung nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung. Aus diesen Gründen lässt neben oder anstelle von Vergleichspreisen die ImmoWertV gemäß Absatz 2 zur Bodenwertermittlung die Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte bzw. einen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zu. Der Bodenrichtwert ist gemäß § 13 ImmoWertV der Bodenwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei ein unbebautes, fiktives Grundstück, dessen Merkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Merkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Steht weder eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheidet aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

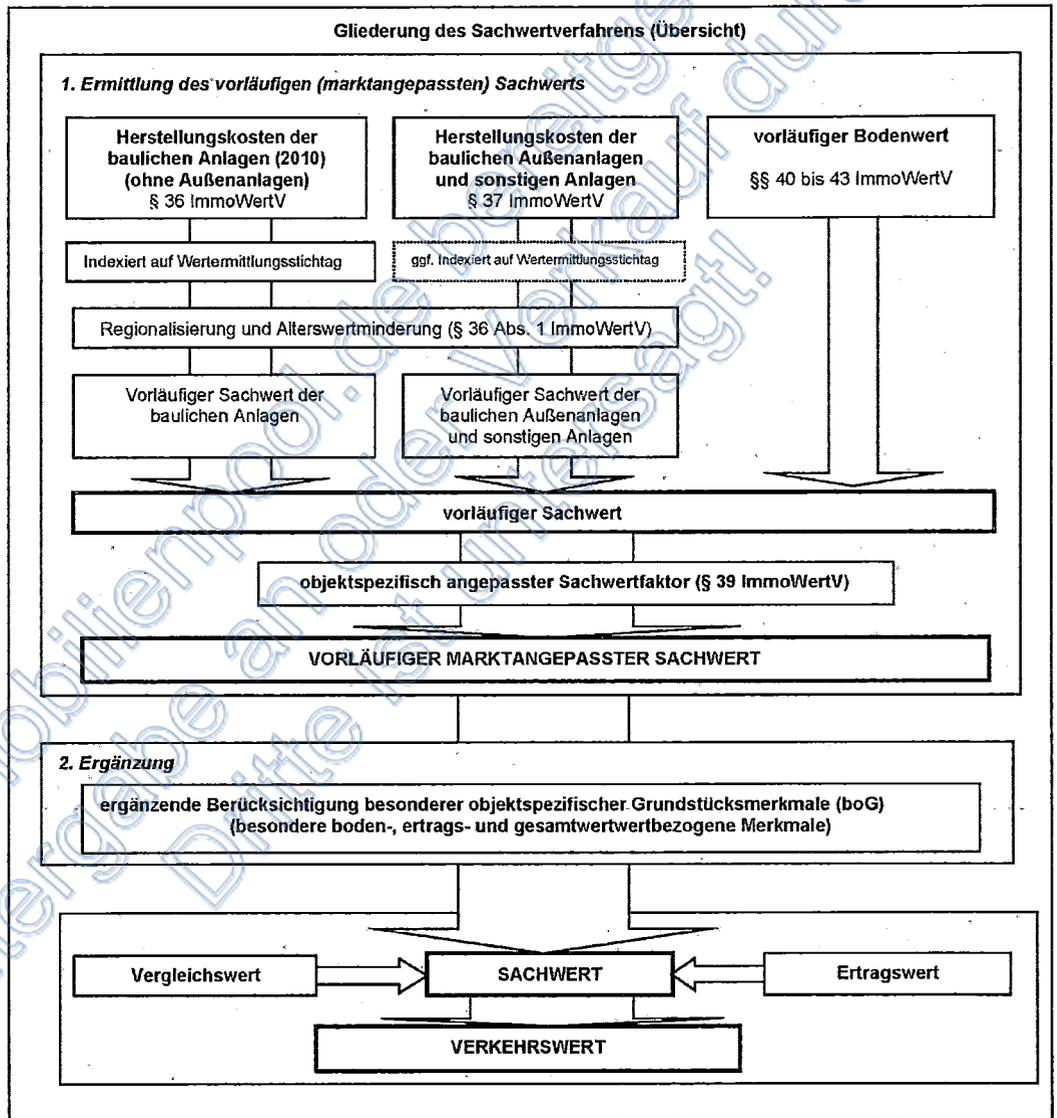
Bodenrichtwert
(§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

4.3.3. Methodik des Sachwertverfahrens

Sachwertverfahren
(§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.



Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Normalherstellungskosten (§ 36 ImmoWertV Abs. 2) (Anlage 4)

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden.

Von immobilienpost.com
Weitergabe an Dritte
Drittverstoß

In den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile und Einrichtungen

Bei der Ermittlung der BGF oder BRI werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile (vormals „besondere Bauteile“) nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu den bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, unter Umständen auch Balkone und Dachgauben. Sofern diese Bauteile eine Wertrelevanz haben, ist der Wert dieser Gebäudeteile ist i.d.R. zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. Weiter berücksichtigen die NHK nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt gegebenenfalls vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter den vormals „besonderen Einrichtungen“ sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt. Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sind in den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau enthalten.

Restnutzungsdauer
(§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Alterswertminderungsfaktor
(§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Abschläge für nicht disponible oder behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen, wobei i.d.R. die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Wiederherstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig zu schätzen sind, da nur zerstörungsfrei untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Wertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Die Kosten der Außenanlagen werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der durchschnittlichen Herstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8 %. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

Von immobilienpool
Weitergabe an
Dritte ist
verboten

4.3.3.1. Methodik der Marktanpassung

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV)

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Marktwert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt.

Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

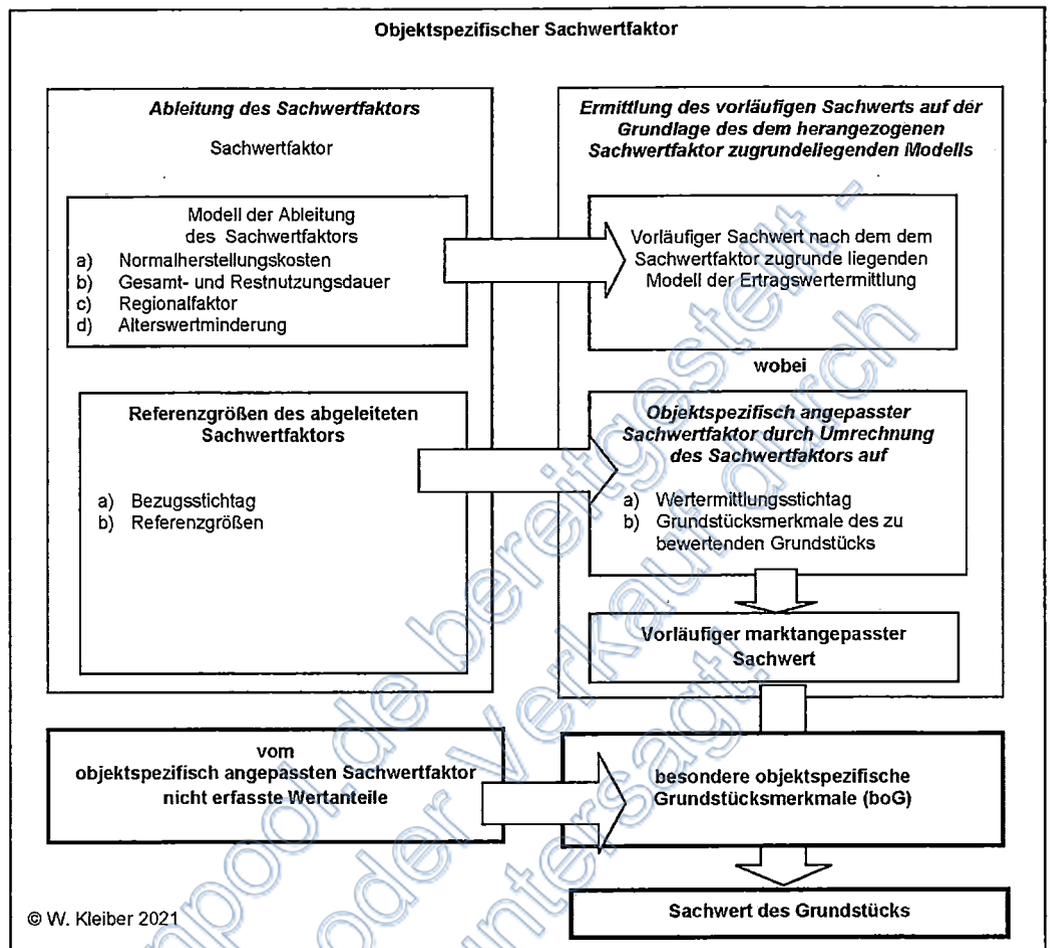
Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.

Allgemeine Marktanpassung

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.

Von immobilienpool.de
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt



Von Immobilienpoolcode bereitgestellt
Weitergabe an oder Weitergabe an Dritte ist untersagt

4.4. Wertermittlung - Häherweg 16

4.4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Von immobilienpool.de berechnete Sachwert
Weitergabe an oder Verkauf
Dritte ist untersagt!

4.4.2. Bodenwertermittlung

4.4.2.1. Bodenrichtwert

| | |
|--|--|
| Richtwert | in der Lage des Bewertungsobjektes |
| Stichtag / Wert | 01.01.2024 = 110,00 € / m ² |
| Eigenschaften der Richtwertzone | Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: WA Erschließungsbeitrag: frei Anzahl der Vollgeschosse: 2 Bauweise: offen |

4.4.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

| | | |
|---|---|--------------------|
| Allgemeines | Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2024 wie folgt ermittelt: | |
| erschließungsbeitragsfreies Bauland | 628 m ² * 110,00 €/m ² = 69.080,00 € (siehe differenzierte Nebenrechnung) | |
| Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen | | |
| erschließungsbeitragsfreies Bauland | 628 m ² | |
| Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen | | 69.080,00 € |
| Grundstücksgröße | | 628 m ² |
| Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale | | 69.080,00 € |
| objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein) | | 0,00 € |
| objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen) | | 0,00 € |
| Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen | | 69.080,00 € |

4.4.2.2.1. Bodenwertanteil des Erbbaurechts

| | |
|------------------------------|------------|
| Erbbaurecht begründet | 08.02.1979 |
| Ablauf | 08.02.2178 |
| Restlaufzeit | 154 Jahre |

Berechnung des Bodenwertanteils

| | |
|---|-------------|
| Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (2,0 % von 69.080 €) | 1.381,60 € |
| Vervielfältiger (bei 154 Jahren und 2 %) | 47,631 |
| Bodenwertanteil des Erbbaurechts (1.381,60 € x 47,631) | 65.806,99 € |

4.4.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung**4.4.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück****Abweichung Ab- / Zuschläge**

| | | |
|-------------------------------------|----------|-----------------------|
| der GFZ | 0,00 % = | 0,00 €/m ² |
| der Grundstücksgröße | 0,00 % = | 0,00 €/m ² |
| der Grundstücksform | 0,00 % = | 0,00 €/m ² |
| der Grundstückslage | 0,00 % = | 0,00 €/m ² |
| der Übertiefe | 0,00 % = | 0,00 €/m ² |
| des Erschließungszustandes | 0,00 % = | 0,00 €/m ² |
| der baulichen Ausnutzbarkeit | 0,00 % = | 0,00 €/m ² |
| der vorhandenen Bebauung | 0,00 % = | 0,00 €/m ² |
| der Marktanpassung | 0,00 % = | 0,00 €/m ² |
| Summe der Abweichungen: | = | 0,00 €/m ² |

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 110,00 €

4.4.3. Sachwertermittlung

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-37 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

4.4.3.1. Berechnung des Gebäudewerts: Häherweg 16 lt. Kataster, 12 lt. Grundbuch

| | |
|---|---|
| Bruttogrundfläche (BGF) in m² | rd. 130 |
| Fiktives Baujahr des Gebäudes | 1980 |
| Quelle | Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.23 Erdgeschoss, Flachdach oder flach geneigtes Dach, nicht unterkellert |
| Normalherstellungskosten¹ im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) | 1.029,65 €/m ² BGF |
| Korrektur aufgrund der Bauweise | Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.23 entnommenen 1.029,65 €/m ² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt. |
| manueller Korrekturfaktor A | Korrekturfaktor 1,00 |
| manueller Korrekturfaktor B | Korrekturfaktor 1,00 |
| Korrekturfaktor für Drempel | Korrekturfaktor 1,00 |
| Korrektur | $1.029,65 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 1.029,65 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$ |
| Korrektur aufgrund der Region | Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren |
| für die Ortsgröße (hier: 3.500) | Korrekturfaktor 1,00 |
| für das-Bundesland (hier: Rheinland-Pfalz) | Korrekturfaktor 1,00 |
| Korrektur | $1.029,65 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} * 1,00 * 1,00 = 1.029,65 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$ |
| Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) | 1.029,65 €/m ² BGF |

¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 30

| | | |
|--|--|----------------|
| Wertermittlungsstichtag | 01.02.2024 | |
| Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100) | 177,90 | |
| Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag | 1.029,65 €/m ² BGF * 177,90 / 100 = 1.831,75 €/m ² BGF | |
| Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) | 238.127,50 € | |
| Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag BGF* Normalherstellungskosten | 130 m ² BGF * 1.831,75 €/m ² BGF = | 238.127,50 € |
| Gesamtnutzungsdauer | 80 Jahre | |
| Restnutzungsdauer² | 36 Jahre | |
| Wertminderung wegen Alters (Linear) 55,00 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) | | - 130.970,13 € |
| Gebäudezeitwert | | 107.157,37 € |

4.4.3.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Sonstige Anlagen³ | 2.300,00 € | |
| Faktoren der objektspezifischen Marktanpassung | | |
| Bauschäden / -mängel⁴ | -49.000,00 € | |
| Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung) | | -46.700,00 € |
| Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale | | 60.457,37 € |

2 Siehe Nebenrechnung auf Seite 29

3 Siehe Nebenrechnung auf Seite 30

4 Siehe Nebenrechnung auf Seite 30

4.4.3.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

4.4.3.1.2.1. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012, herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, zugrunde gelegt.

| | |
|---|----------|
| Übliche Gesamtnutzungsdauer | 80 Jahre |
| Ursprüngliches Baujahr | 1980 |
| Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag | 44 Jahre |

| Modernisierungselemente | Max. Punkte | Punkte |
|---|-------------|----------|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 0 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 0 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 0 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 0 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 0 |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 0 |
| Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 0 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | 0 |
| Summe | 20 | 0 |

Modernisierungsgrad 1 / nicht modernisiert

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 36 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr 1980

Von immobilienpool.de bereitgestellt durch
 Weitergabe an oder Verkauf durch
 Dritte ist untersagt!

4.4.3.1.2.2. Nebenrechnung NHK 2010 zu Häherweg 16 lt. Kataster, 12 lt. Grundbuch

| Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.23 | Standardstufe | | | | |
|---|---------------|-------|-------|-------|-------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | 920 | 1.025 | 1.180 | 1.420 | 1.775 |

| Bauteil | Gewicht | Standardstufe | | | | |
|---------------------------------|---------|---------------|-----|----|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Außenwände | 23 | 50 | 50 | | | |
| Dach | 15 | | 100 | | | |
| Fenster und Außentüren | 11 | | 100 | | | |
| Innenwände und -türen | 11 | 50 | 50 | | | |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 11 | | 100 | | | |
| Fußböden | 5 | | 50 | 50 | | |
| Sanitäreinrichtungen | 9 | | 50 | 50 | | |
| Heizung | 9 | | 50 | 50 | | |
| Sonstige technische Ausstattung | 6 | | 50 | 50 | | |

(alle Angaben in %)

| Bauteil | Rechnung | Ergebnis |
|---------------------------------|--|-----------------|
| Außenwände | 23 % * 50 % * 920 €/m² BGF + 23 % * 50 % * 1.025 €/m² BGF | 223,68 €/m² BGF |
| Dach | 15 % * 100 % * 1.025 €/m² BGF | 153,75 €/m² BGF |
| Fenster und Außentüren | 11 % * 100 % * 1.025 €/m² BGF | 112,75 €/m² BGF |
| Innenwände und -türen | 11 % * 50 % * 920 €/m² BGF + 11 % * 50 % * 1.025 €/m² BGF | 106,98 €/m² BGF |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 11 % * 100 % * 1.025 €/m² BGF | 112,75 €/m² BGF |
| Fußböden | 5 % * 50 % * 1.025 €/m² BGF + 5 % * 50 % * 1.180 €/m² BGF | 55,13 €/m² BGF |
| Sanitäreinrichtungen | 9 % * 50 % * 1.025 €/m² BGF + 9 % * 50 % * 1.180 €/m² BGF | 99,23 €/m² BGF |
| Heizung | 9 % * 50 % * 1.025 €/m² BGF + 9 % * 50 % * 1.180 €/m² BGF | 99,23 €/m² BGF |
| Sonstige technische Ausstattung | 6 % * 50 % * 1.025 €/m² BGF + 6 % * 50 % * 1.180 €/m² BGF | 66,15 €/m² BGF |

| | |
|-----------------------------|--------------------------|
| Summe | 1.029,65 €/m² BGF |
| Ausstattungsstandard | 1,98 |

4.4.3.1.2.3. Nebenrechnung sonstige Anlagen

| Bezeichnung | Wert |
|-------------|------------|
| Schuppen | 2.000,00 € |
| Gartenhaus | 300,00 € |

Summe 2.300,00 €

4.4.3.1.2.4. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel⁵ - Einzelaufstellung

| Bezeichnung | Wert | Ant. Wert |
|--|-------------|-------------|
| Außenanlagen | 5.000,00 € | 5.000,00 € |
| allgemeiner Unterhaltungsstau (130 m² x 300 €/m²) | 39.000,00 € | 39.000,00 € |
| Schimmelbefall | 5.000,00 € | 5.000,00 € |

Summe -49.000,00 €

⁵ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

4.4.3.2. Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude 238.127,50 €

Berechnung der Außenanlagen prozentual

Allgemeines

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4 % bis 8 % der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 5,00 % der Herstellungskosten bewertet.

5,00 % aus 238.127,50 € 11.906,38 €

Baunebenkosten 0,00 % 0,00 €

Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten) 11.906,38 €

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Restnutzungsdauer (geschätzt) 36 Jahre

Wertminderung wegen Alters - 6.548,51 €
55,00 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)

Wert der Außenanlagen insgesamt 5.357,87 €

4.4.3.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objekt-spezifische Grundstücksmerkmale 107.157,37 €

Wert der Außenanlagen 5.357,87 €

Bodenwertanteil des Erbbaurechts 65.806,99 €

Vorläufiger Sachwert 178.322,23 €

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.4.3.4. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)**Zuschlag / Abschlag**

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag rund 15 % abweichend des ermittelten Sachwerts.

Um die allgemeine Marktanpassung nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021 durchzuführen ist der vorläufige Sachwert ohne besondere objektspezifische Merkmale im Folgenden zu ermitteln.

| | |
|--|---------------|
| Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) | 178.322,23 € |
| Allgemeiner Marktanpassungs-Zu- / Abschlag hier 15 % | 26.748,33 € |
| Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt | 205.070,56 € |
| Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen) | 0,00 € |
| Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein) | 0,00 € |
| Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung | -46.700,00 € |
| Marktangepasster Sachwert des Grundstücks | 158.370,56 € |
| Gerundeter Sachwert | rd. 160.000 € |

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.5. Wertermittlung - Garage

4.5.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Marktwertbildendes Verfahren Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

4.5.2. Bodenwertermittlung

4.5.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert in der Lage des Bewertungsobjektes

Stichtag / Wert 01.01.2024 = 110,00 € / m²

Eigenschaften der Richtwertzone Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Bauliche Nutzung: WA
Erschließungsbeitrag: frei
Anzahl der Vollgeschosse: 2
Bauweise: offen

Von immobilienportal.de bereitgestellt
Weitergabe an dritter Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4.5.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2024 wie folgt ermittelt:

erschließungsbeitragsfreie Verkehrsfläche 29,88 m² * 77,00 €/m² = 2.300,76 €
(siehe differenzierte Nebenrechnung)

Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen

erschließungsbeitragsfreier Verkehrsflächenanteil 29,88 m²

Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen 2.300,76 €

Grundstücksgröße 29,88 m²

Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale 2.300,76 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein) 0,00 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen) 0,00 €

Bodenwertanteil mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen 2.300,76 €

4.5.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

4.5.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück

Abweichung Ab- / Zuschläge

| | | |
|-------------------------------------|------------|-------------------------|
| der GFZ | 0,00 % = | 0,00 €/m ² |
| der Grundstücksgröße | 0,00 % = | 0,00 €/m ² |
| der Grundstücksform | 0,00 % = | 0,00 €/m ² |
| der Grundstückslage | 0,00 % = | 0,00 €/m ² |
| der Übertiefe | 0,00 % = | 0,00 €/m ² |
| des Erschließungszustandes | 0,00 % = | 0,00 €/m ² |
| der baulichen Ausnutzbarkeit | -30,00 % = | -33,00 €/m ² |
| der vorhandenen Bebauung | 0,00 % = | 0,00 €/m ² |
| der Marktanpassung | 0,00 % = | 0,00 €/m ² |
| Summe der Abweichungen: | = | -33,00 €/m ² |

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 77,00 €

4.5.3. Sachwertermittlung

Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-37 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

4.5.3.1. Berechnung des Gebäudewerts: Garage

| | | |
|---|-----------------------------|------------|
| Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale | pauschale Sachwertschätzung | 3.000,00 € |
|---|-----------------------------|------------|

4.5.3.2. Außenanlagen

| | |
|--|--------|
| Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude | 0,00 € |
|--|--------|

| | |
|------------------------------------|----------|
| Berechnung der Außenanlagen | pauschal |
|------------------------------------|----------|

| | |
|--|----------|
| Wert der Außenanlagen insgesamt | 500,00 € |
|--|----------|

4.5.3.3. Zusammenfassung der Sachwerte

| | |
|---|------------|
| Summe der Gebäude ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale | 3.000,00 € |
|---|------------|

| | |
|------------------------------|----------|
| Wert der Außenanlagen | 500,00 € |
|------------------------------|----------|

| | |
|--|------------|
| Nicht selbstständiger Bodenwertanteil | 2.300,76 € |
|--|------------|

| | |
|-----------------------------|------------|
| Vorläufiger Sachwert | 5.800,76 € |
|-----------------------------|------------|

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.5.3.4. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Zuschlag / Abschlag

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt liegen Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag rund 0 % abweichend des ermittelten Sachwerts.

Um die allgemeine Marktanpassung nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV 2021 durchzuführen ist der vorläufige Sachwert ohne besondere objektspezifische Merkmale im Folgenden zu ermitteln.

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

5.800,76 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)

0,00 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)

0,00 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung

0,00 €

Marktangepasster Sachwert des Grundstücks

5.800,76 €

Gerundeter Sachwert

rd. 6.000 €

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

5. Zubehör

Der Zubehörbegriff ergibt sich aus § 55 ZVG und § 97 BGB mit einer ergänzenden kasuistisch gefassten Aufzählung in § 98 BGB.

Zubehör wurde bei der Besichtigung nicht vorgefunden.

6. Wertbeeinflussende Belastungen

Wertminderung durch die Belastungen:

Wertbeeinflussende Belastungen werden im Verkehrswert für Zwangsversteigerungsobjekte grundsätzlich nicht berücksichtigt, sondern gesondert ausgewiesen.

Eintragungen im Grundbuch Abt II, Blatt 1304

Lfd. Nr. 1: Reallast (Erbbauzins) von jährlich 502,40 DM für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks; eingetragen am 08.02.1979

Berechnung der Wertminderung:

Erbbauzins
502,40 DM/Jahr = 256,87 €/Jahr

Restlaufzeit des Erbbaupertrags = 154 Jahre

Vervielfältiger
(154 Jahre, 2,0 % Liegenschaftszinssatz) = 47,631

Belastung durch vertraglichen Erbbauzins = 12.479,71 €
(256,87 € x 47,631)

Wertminderung: rd. 12.500 €

Lfd. Nr.2: Vorkaufsrecht:

Das Vorkaufsrecht wirkt sich nicht wertmindernd auf den Verkehrswert aus.

Lfd. Nr. 3: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Reallast auf Zahlung eines neu fest gesetzten Erbbauzinses gemäß § 7 des Erbbauvertrages vom 14.10.1978

Laut Erbbauvertragsvertrag erhöht sich der Erbbauzins entsprechend dem Lebenshaltungskostenindex ab Dezember 1978 alle drei Jahre zum 1. Januar des Folgejahres.

Bei Neufestsetzung des Erbbauzinses:

| | |
|----------------------------------|---------|
| Vertragliche Steigerung in % = | 169,8 % |
| Nach § 9 ErbbauG zulässig in % = | 221,9 % |

Anpassung Erbbauzins: 256,87 € x 169,8 % = 693,04 €

| | |
|---|----------|
| Erhöhungsbetrag: 693,04 € - 256,87 € = | 436,17 € |
| Vervielfältiger (154 Jahre, 2,0 % Liegenschaftszinssatz) = | 47,631 |

Belastung durch Erbbauzinsanpassung = 20.775,21 €

Wertminderung bei Neufestsetzung: rd. 21.000 €

Lfd. Nr. 4 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Beheizung nur mit Flüssiggas oder offenem Kaminfeuer)

Die Dienstbarkeit wirkt sich nicht wertmindernd auf den Verkehrswert aus.

Eintragungen im Grundbuch Abt II, Blatt 1217

Lfd. Nr. 11: Ausschluss zur Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB; eingetragen am 15.08.1979

Die Belastung wirkt sich nicht wertmindernd auf den Verkehrswert aus.

Lfd. Nr. 12: Nutzungsregelung (Parkplatzbenutzung) nach § 1010-BGB; eingetragen am 15.08.1979

Die Belastung wirkt sich nicht wertmindernd auf den Verkehrswert aus.

Wertbeeinflussende Belastungen im Grundbuch Abt II werden im Verkehrswert für Zwangsversteigerungsobjekte grundsätzlich nicht berücksichtigt, sondern gesondert ausgewiesen.

6.1. Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Blatt 445:

Die auf dem Flurstück Nr. 433 eingetragenen Baulast wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.

7. Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Sachwerts liegen.

Zusammenstellung

| | Sachwert (€) | Marktwert (€) |
|-------------|--------------|---------------|
| Häherweg 16 | 160.000 | 160.000 |
| Garage | 6.000 | 6.000 |

Der Verkehrswert (im unbelasteten Zustand) für das Erbbaurecht an dem bebauten Grundstück

55442 Stromberg Häherweg 16

über den Verkehrswert (im unbelasteten Zustand) für den Miteigentumsanteil von 2/32 an dem bebauten Grundstück in

55442 Stromberg Häherweg

| Gemarkung | Stromberg | |
|-----------|-------------------|--------------|
| Flur | Flurstück | Verkehrswert |
| 7 | 431 | 160.000 € |
| 7 | 433 (2/32 Anteil) | 6.000 € |

wurde zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2024 mit

166.000 €

in Worten: Einhundertsechszigtausend EURO geschätzt.

Zubehör ist nicht vorhanden. Wertbeeinflussende Belastungen sind im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt, eine Innenbesichtigung der Nebengebäude war teilweise nicht möglich.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



Mainz, 23.07.2024


Strokowsky

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

8. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

| | |
|--------------------------------|--|
| BauGB | Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen |
| BauGB-MaßnahmenG | Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) |
| BGB | Bürgerliches Gesetzbuch, z. B. Beck-Texte im dtv, 83. Auflage 2019, dtv Verlagsgesellschaft |
| ErbbauVO | Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) Die Erbbaurechtsverordnung wurde am 30.11.2007 in "Gesetz über das Erbbaurecht" (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) umbenannt. |
| ImmoWertV 2021 | Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) |
| NHK 2010 | Normalherstellungskosten 2010 Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) vom 05.09.2012 |
| WertR 2006 | Wertermittlungsrichtlinien 2006 |
| WoFG | Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 01.01.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19.07.2002 (BGBl. I S. 2690) |
| WoFIV | Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346); in Kraft seit 01.01.2004 |
| Wohnungseigentumsgesetz | Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850), teilweise geändert, 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962) |
| II. BV | Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S) |

9. Verzeichnis der Anlagen

Fotos

Übersichtskarte

Katasterkarte

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

9.1. Fotos



Ansicht von Norden

Ansicht von Nord-Osten





Ansicht von Nord-Westen

Ansicht von Westen





Ansicht von Süd-Westen

Ansicht von Süden



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Ansicht von Süd-Westen

Ansicht von Westen





Hauseingang

Innenansicht

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Innenansicht

Innenansicht





Innenansicht

Innenansicht





Innenansicht

Innenansicht



Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Innenansicht

Innenansicht





Innenansicht

Innenansicht





Innenansicht

Innenansicht





Innenansicht

Innenansicht





Innenansicht

Innenansicht



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Dachraum

Dachraum



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Schuppen

Gartenhaus





Garten

Garten

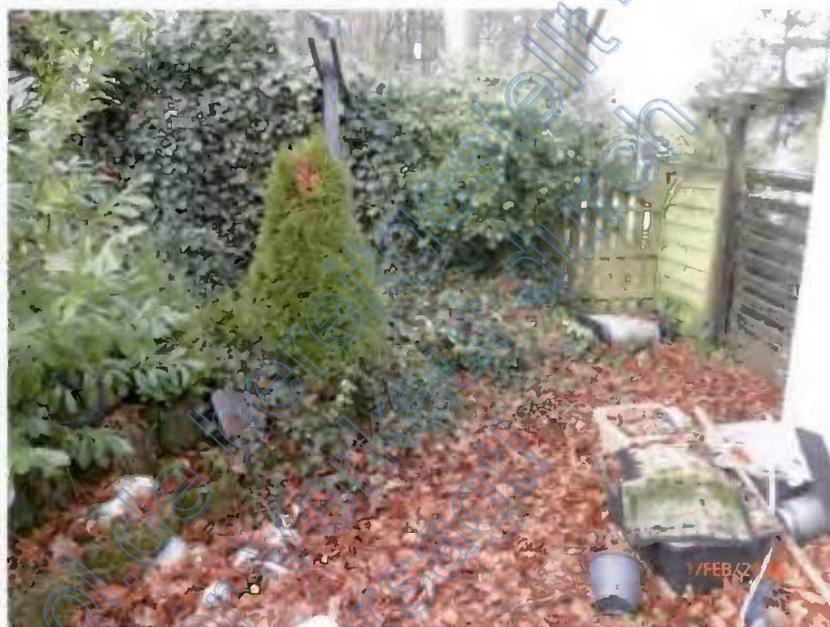




Garten

Terrasse





Grundstückszugang

Grundstückszugang





Vorgarten

Gartenzaun Ansicht von Süden





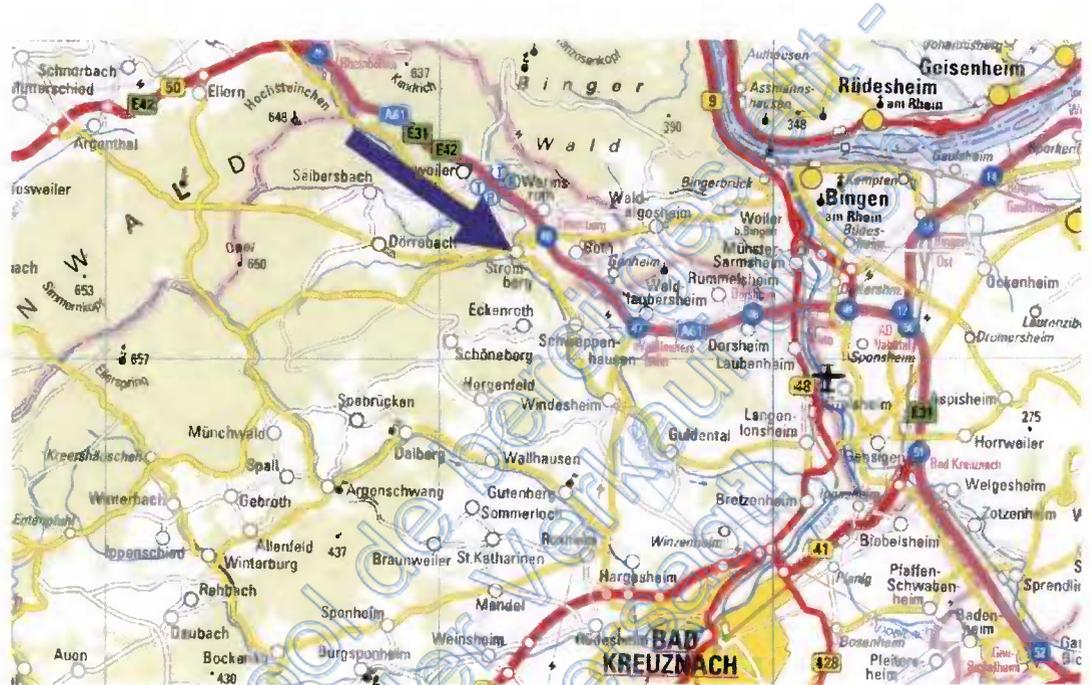
Garagenzufahrt

Garage

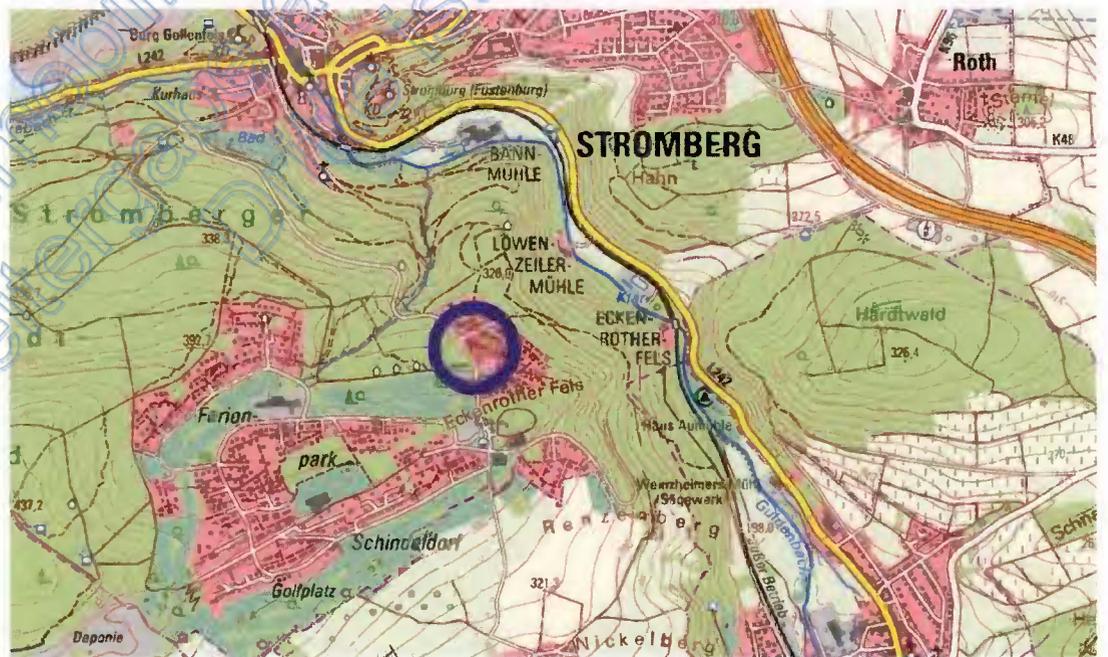
Lage des Objekts



9.2. Übersichtskarte



©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>



©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>